

Bộ phận Chiến lược

# CẬP NHẬT THỊ TRƯỜNG BĐS T11/2023

**01**

**Tin tức**

Thị trường Bất động sản

**02**

**Dữ liệu chi tiết**

Thị trường Bất động sản

# Tin tức

Thị trường Bất động sản

# Q1

# Kinh tế vĩ mô Việt Nam: Vốn FDI tăng mạnh, lạm phát và tỷ giá ổn định

## Chỉ số kinh tế vĩ mô Việt Nam

GDP dự báo 2023

▲ **5,28%**

Dự báo của ADB

Tăng trưởng tín dụng 11T/23

▲ **8,21%**

Kế hoạch đạt ra: 14-15%

Chỉ số CPI 11T/23

▲ **3,22%**

SVCK 2022

PMI T11/23

**47,3 đ**

▼ Giảm 2,3đ

FDI đăng ký 11T/23

▲ **14,8%**

Ước tính đạt 28,85 tỷ USD

Khách quốc tế 11T/23

**11,2 triệu**

X3,8 lần SVCK

Chỉ số giá USD T11/23

▲ **1,61%**

So với T12/22

Tổng mức BLHH 10T/23

▲ **10,1%**

SVCK 2022, ước đạt 5.667 nghìn tỷ đồng

## 01 Thị trường bất động sản

# Số lượng trái phiếu được phát hành mới cải thiện tích cực, Nghị định 08 được đề nghị xem xét gia hạn

### Thông tin BĐS mới tại Việt Nam

#### Phát hành trái phiếu BĐS

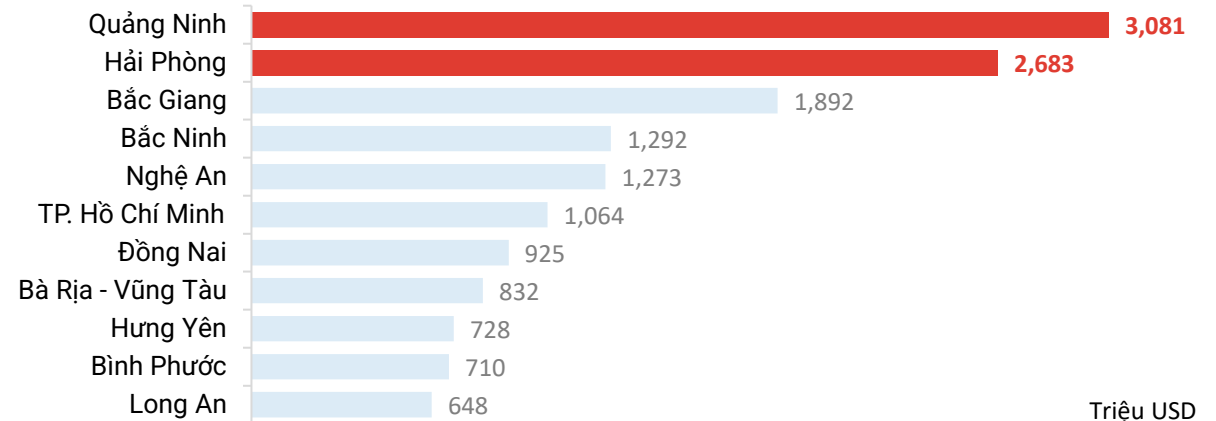
Trái phiếu bất động sản trị giá 7146 tỷ đồng được phát hành trong tháng 10.

- CTCP VINHOMES: 5000 tỷ đồng
- CT TNHH QUẢN LÝ ĐẦU TƯ THIÊN AN: 2146 tỷ đồng

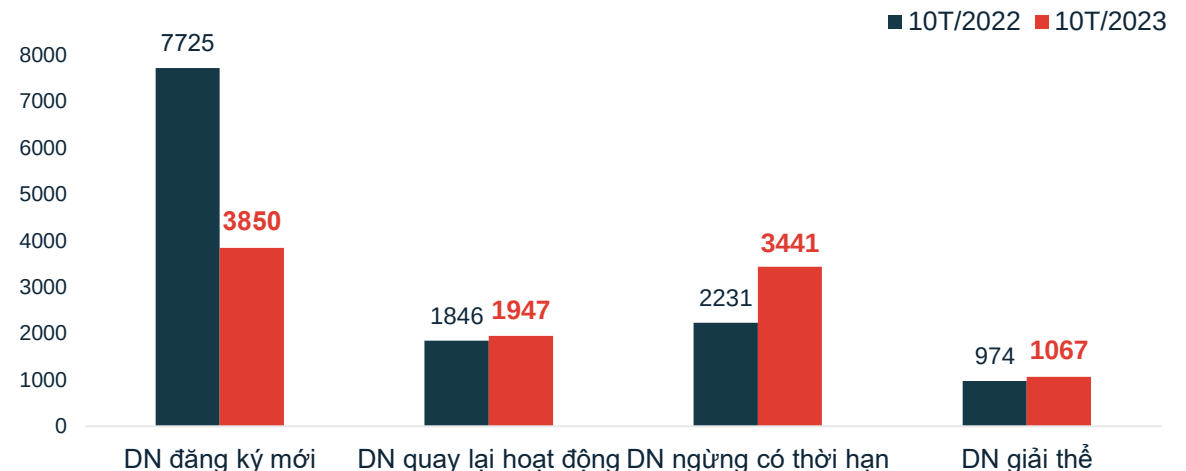
#### Xem xét gia hạn Nghị định số 08/2023/NĐ-CP

Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh có văn bản đề nghị Bộ Tài chính và Thủ tướng Chính phủ xem xét chấp thuận cho gia hạn việc áp dụng Điều 3 Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 5/3/2023 thêm 1 năm.

Tổng vốn đầu tư FDI đăng ký theo tỉnh 10T/2023



Tình hình hoạt động của doanh nghiệp BĐS 10T/2023



# Thông tin thị trường Bất động sản các tỉnh

### Hà Nội

#### UBND cấp huyện được định giá khu đất từ 30 tỷ đồng trở lên

Cụ thể, UBND cấp huyện được quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, tính thu tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư. Ngoài ra, còn được quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân.

### Quảng Ninh

#### Xử phạt chủ đầu tư khu đô thị lấn biển ở vịnh Hạ Long

Ngày 7/11, nguồn tin từ UBND tỉnh Quảng Ninh cho biết Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh này đã ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty TNHH Đỗ Gia Capital về hai hành vi không công khai và không thực hiện nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường.

### Hải Phòng

#### Hải Phòng bổ sung 2 cụm công nghiệp gần 120 ha vào quy hoạch

Đó là Cụm công nghiệp phụ trợ Tràng Duệ tại xã Hồng Phong và xã An Hòa, huyện An Dương, có diện tích khoảng 58,8ha; Cụm công nghiệp Lê Thiện-Đại Bản tại xã Lê Thiện và xã Đại Bản, huyện An Dương, diện tích 59,33ha.

### Thái Nguyên

#### Thái Nguyên: 17 dự án được kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai

Theo danh sách mà Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên công bố, đến thời điểm hiện tại, trên địa bàn tỉnh có 17 dự án đủ điều kiện được phép kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật. Các dự án nằm tập trung ở TP.Thái Nguyên, TP.Phổ Yên, TP.Sông Công và huyện Đại Từ.

# Thông tin thị trường Bất động sản các tỉnh

### TP.HCM

#### **“Treo” hơn 30 năm, bán đảo Bình Quới - Thanh Đa tại TP.HCM rực rạch tái khởi động**

Sở Quy hoạch và Kiến trúc TP.HCM vừa có Tờ trình số 4713/TTr-SQHKT trình UBND TP.HCM phê duyệt đề bài thi tuyển quốc tế quy hoạch, kiến trúc của bán đảo Bình Quới - Thanh Đa.

### TP.HCM

#### **TP.HCM đề xuất hơn 4.000 tỷ đồng làm đường ven sông Sài Gòn**

Sở Giao thông Vận tải thành phố cho biết đang phối hợp các bên liên quan nghiên cứu đầu tư hoàn thiện đường ven sông Sài Gòn dài gần 4 km, từ cầu Ba Son đến Bình Triệu. Dự kiến tổng mức đầu tư khoảng 2.271 tỷ đồng, trong đó giải phóng mặt bằng hơn 1.425 tỷ đồng.

### Đà Nẵng

#### **Đà Nẵng yêu cầu kiểm tra chất lượng chung cư xã hội Khu đô thị xanh Bàu Tràm**

Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng đã ban hành Công văn số 7518/SXD-QLN gửi Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng, chủ đầu tư dự án Khu đô thị Xanh Bàu Tràm Lakeside, về việc đề nghị xử lý một số tồn tại đối với chất lượng căn hộ thuộc công trình chung cư nhà ở xã hội tại lô B4-1.

### Đồng Nai

#### **Đồng Nai xem xét giá đền bù cho người dân bị thu hồi đất làm cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu**

UBND tỉnh Đồng Nai, UBND thành phố Biên Hòa, huyện Long Thành cùng đại diện các Sở, ngành đã có buổi đối thoại với hơn 200 người dân, đại diện cho hơn 3.400 hộ dân, thuộc diện di dời của dự án đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu.

# Dữ liệu chi tiết

## Thị trường Bất động sản

# Q2



## 02 Dữ liệu chi tiết

# BĐS bán: Mức độ quan tâm tăng trưởng mạnh ở BĐS bán so với tháng trước

### Dữ liệu T10/2023 so với T9/2023 (MoM)

Mức độ quan tâm  
toàn trang,  
đơn vị: index

▲ 14%

(so với T9/2023)

Lượng tin đăng  
toàn trang,  
đơn vị: index

▲ 9%

(so với T9/2023)

### Dữ liệu 10T/2023 so với 10T/2022 (YoY)

Mức độ quan tâm  
toàn trang,  
đơn vị: index

▼ 32%

(so với 10T/2022)

Lượng tin đăng  
toàn trang,  
đơn vị: index

▼ 47%

(so với 10T/2022)

| BĐS bán        | Chung cư | Nhà riêng | Nhà mặt phố | Biệt thự | Đất nền | Đất dự án |
|----------------|----------|-----------|-------------|----------|---------|-----------|
| MĐQT           | ▲ 15%    | ▲ 15%     | ▲ 18%       | ▲ 13%    | ▲ 12%   | ▲ 10%     |
| Lượng tin đăng | ▲ 14%    | ▲ 8%      | ▲ 12%       | ▲ 8%     | ▲ 4%    | ▲ 4%      |

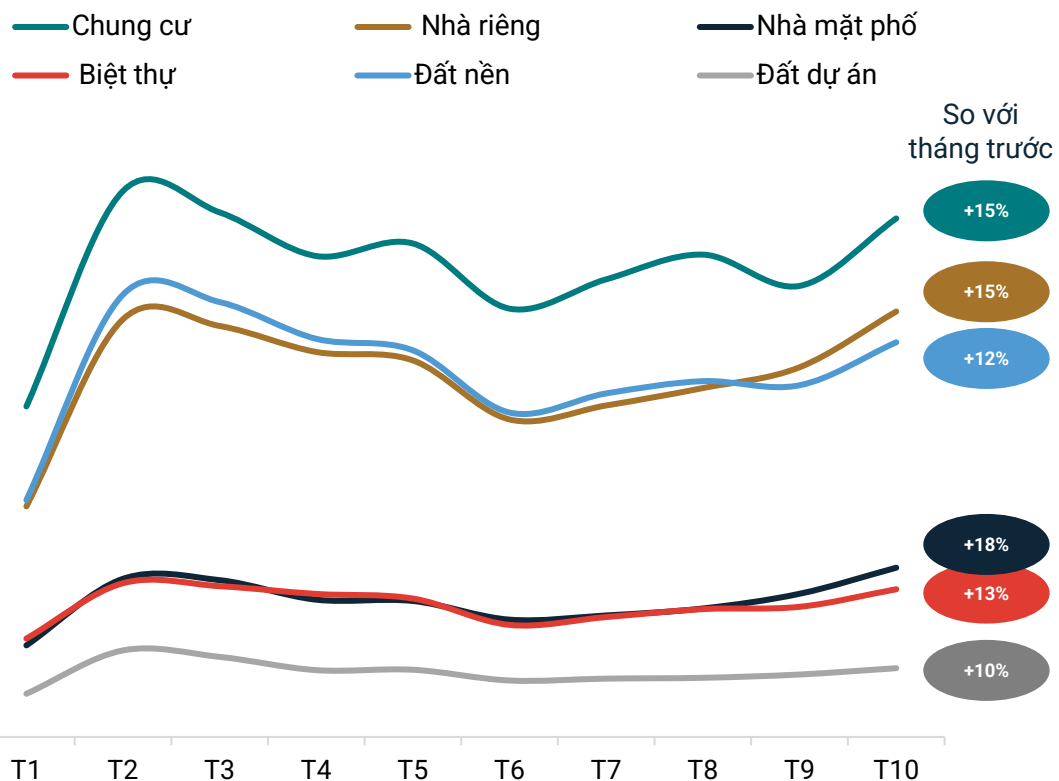
(Dữ liệu T10/2023 so với T9/2023)

## 02 Dữ liệu chi tiết

# BĐS bán: Thị trường đã cho thấy phục hồi rõ rệt hơn trong tháng 10/2023

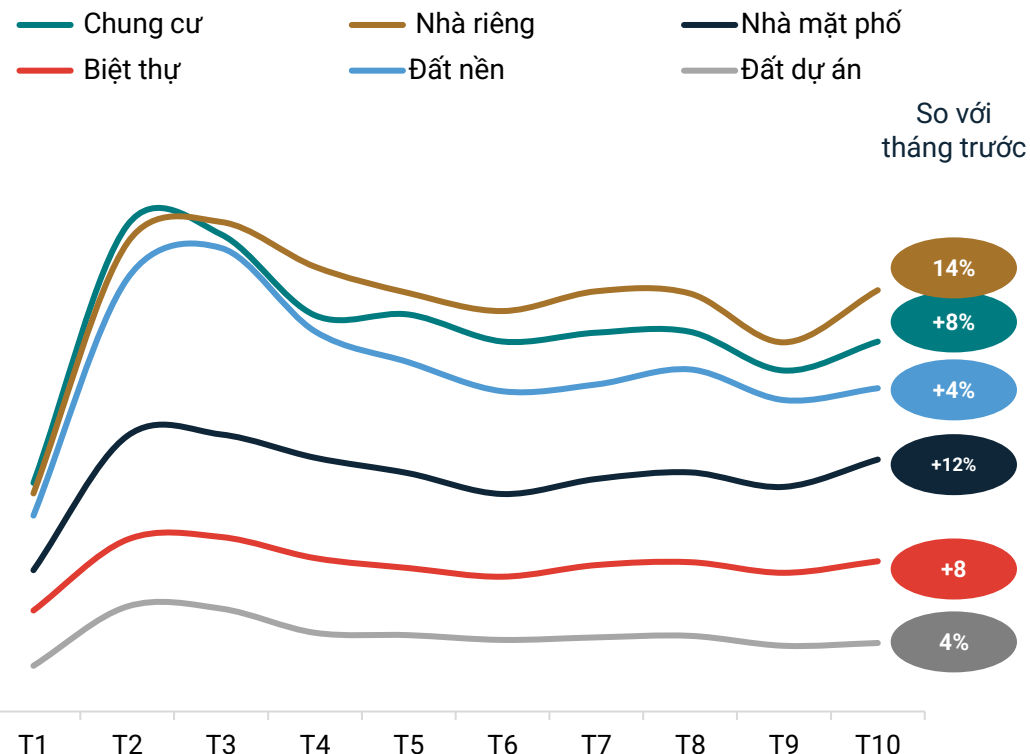
### Mức độ quan tâm BĐS bán

Index (Dữ liệu năm 2023)



### Lượng tin đăng BĐS bán

Index (Dữ liệu năm 2023)



## 02 Dữ liệu chi tiết

# BDS thuê: Loại hình nhà trọ có lượng tin đăng tăng đột biến nhưng mức độ quan tâm tiếp tục giảm mạnh

### Dữ liệu T10/2023 so với T9/2023 (MoM)

Mức độ quan tâm  
toàn trang,  
đơn vị: index

▲ 3%

(so với T9/2023)

Lượng tin đăng  
toàn trang,  
đơn vị: index

▲ 21%

(so với T9/2023)

### Dữ liệu 10T/2023 so với 10T/2022 (YoY)

Mức độ quan tâm  
toàn trang,  
đơn vị: index

▼ 15%

(so với 10T/2022)

Lượng tin đăng  
toàn trang,  
đơn vị: index

▲ 4%

(so với 10T/2022)

| BDS thuê       | Chung cư | Nhà riêng | Nhà mặt phố | Nhà trọ | Cửa hàng | Văn phòng |
|----------------|----------|-----------|-------------|---------|----------|-----------|
| MĐQT           | ▲ 2%     | ▲ 12%     | ▲ 15%       | ▼ 26%   | ▲ 23%    | ▲ 24%     |
| Lượng tin đăng | ▲ 5%     | ▲ 10%     | ▲ 30%       | ▲ 118%  | ▲ 92%    | ▲ 27%     |

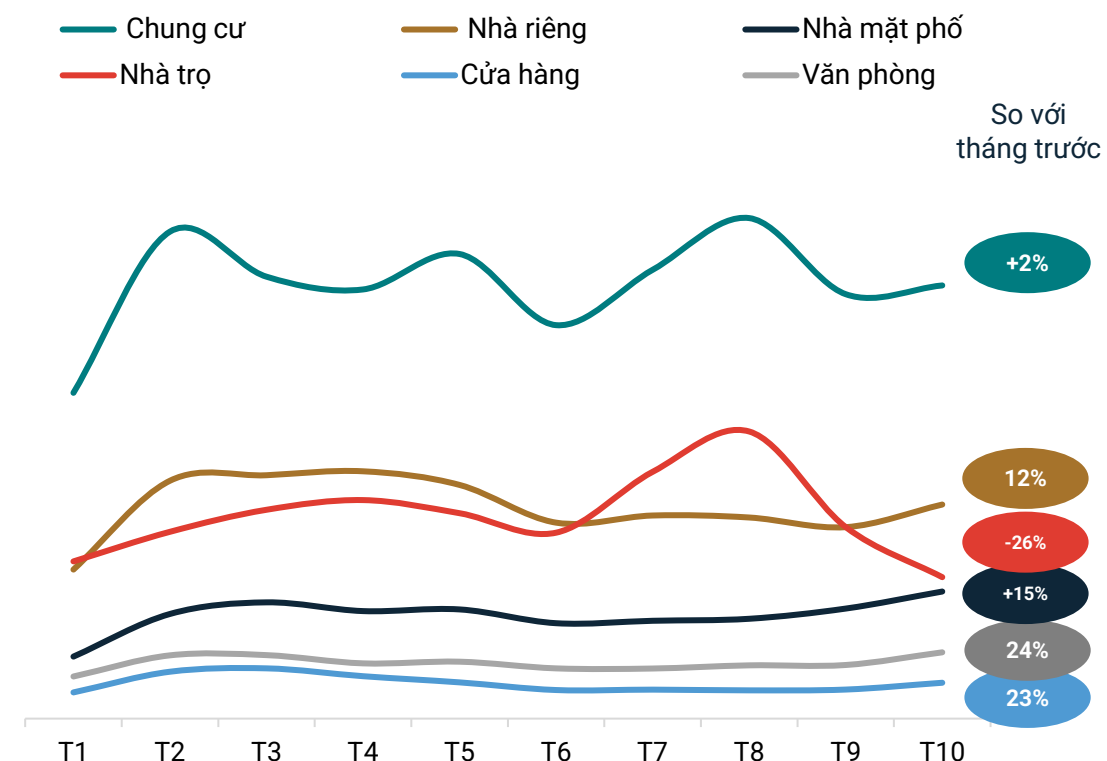
(Dữ liệu T10/2023 so với T9/2023)

## 02 Dữ liệu chi tiết

# BĐS thuê: Nhà trọ không còn thu hút mức độ quan tâm mạnh mẽ

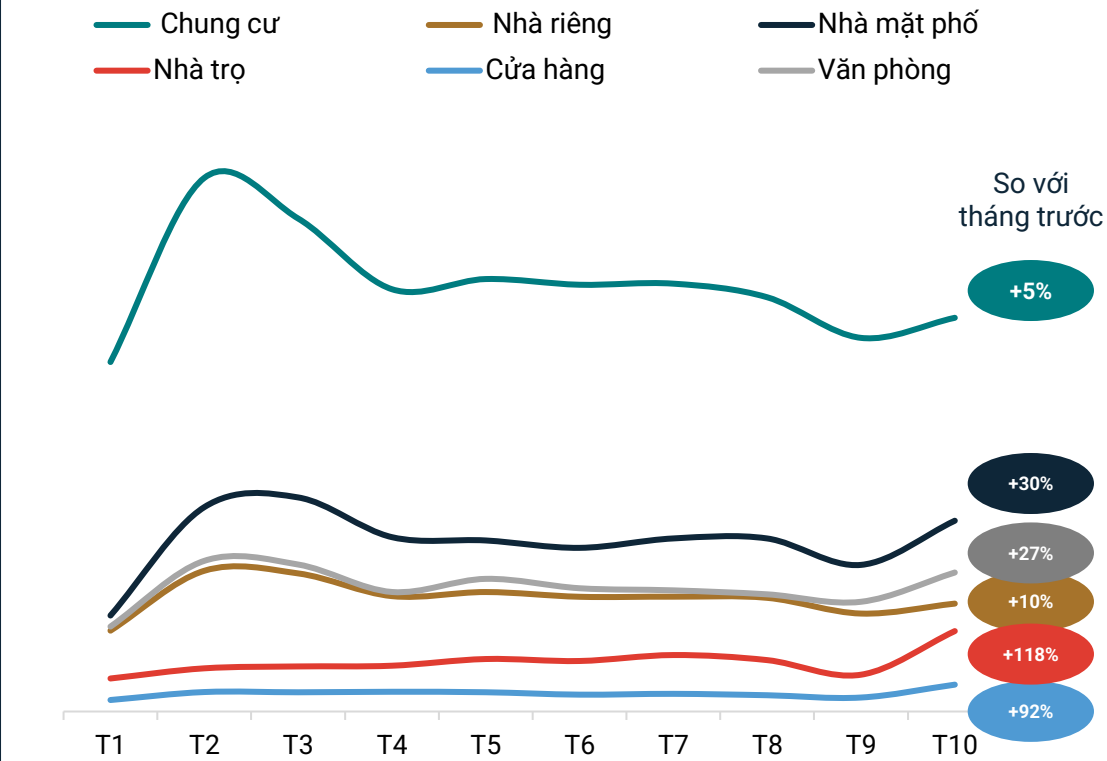
### Mức độ quan tâm BĐS thuê

Index (Dữ liệu năm 2023)

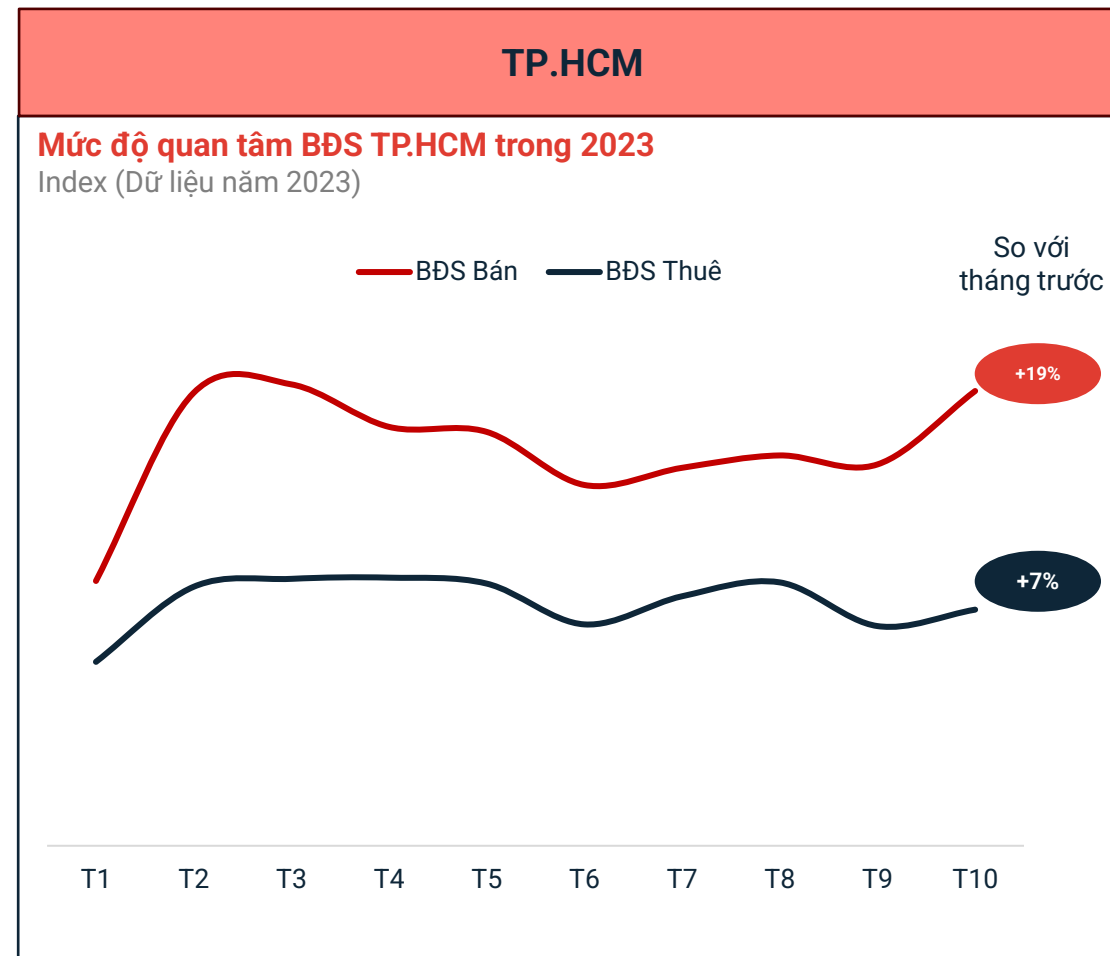
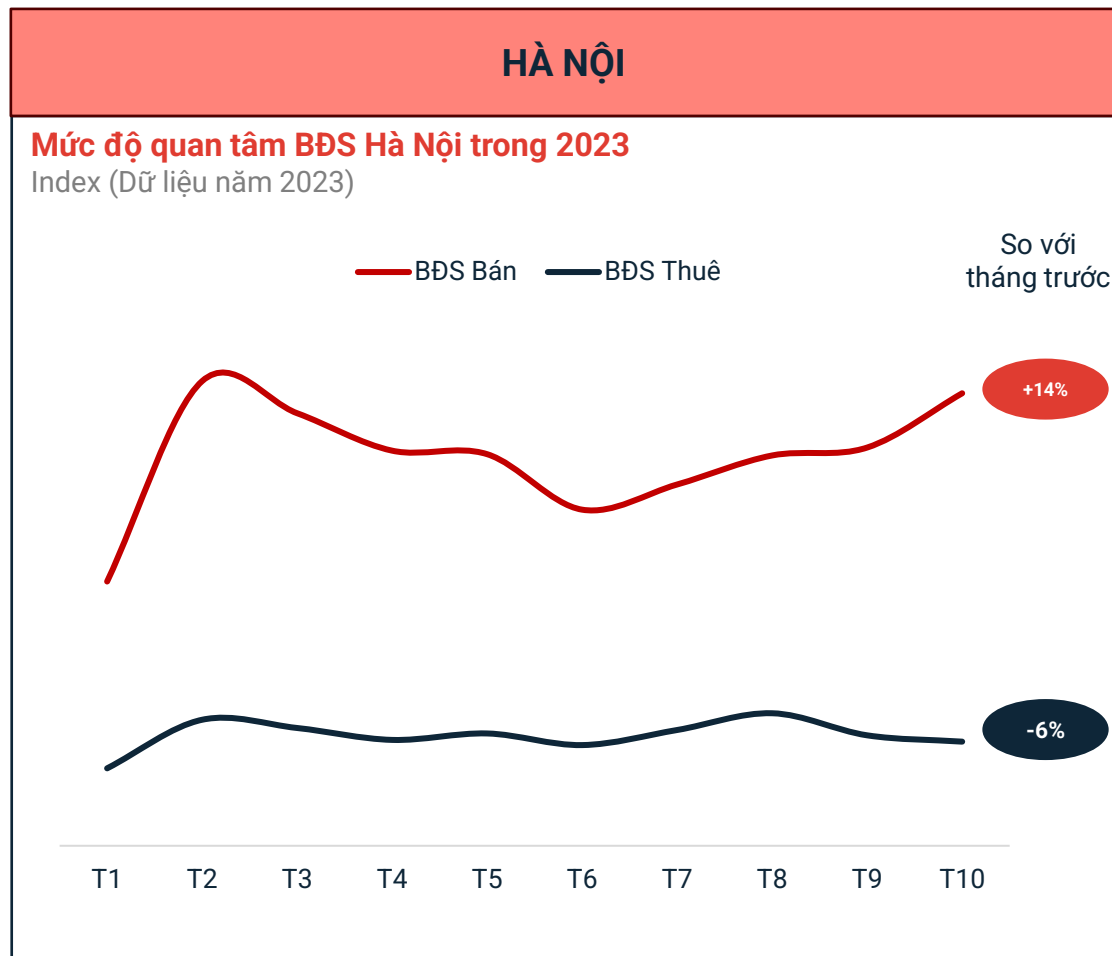


### Lượng tin đăng BĐS thuê

Index (Dữ liệu năm 2023)



# Mức độ quan tâm BĐS bán có tín hiệu cải thiện tốt ở cả Hà Nội và TP.HCM, đặc biệt với BĐS bán



## 02 Dữ liệu chi tiết

# Thị trường Hà Nội: Mức độ quan tâm tiếp tục tăng trưởng so với tháng trước ở nhiều loại hình; MĐQT nhà trọ giảm mạnh

Mức độ quan tâm BĐS Hà Nội, đơn vị: index

▲ 9% (so với T9/2023)

Lượng tin đăng BĐS Hà Nội, đơn vị: index

▲ 11% (so với T9/2023)

| BDS bán        | Chung cư | Nhà riêng | Nhà mặt phố | Biệt thự | Đất nền | Đất dự án |
|----------------|----------|-----------|-------------|----------|---------|-----------|
| MĐQT           | ▲ 11%    | ▲ 14%     | ▲ 21%       | ▲ 21%    | ▲ 12%   | ▲ 16%     |
| Lượng tin đăng | ▲ 7%     | ▲ 15%     | ▲ 19%       | ▲ 11%    | ▲ 11%   | ▲ 0%      |

(Dữ liệu T10/2023 so với T9/2023)

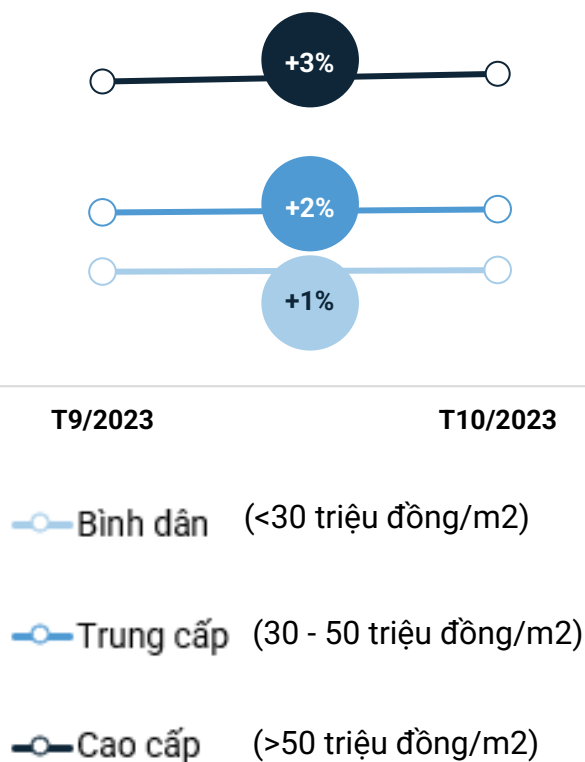
| BDS thuê       | Chung cư | Nhà riêng | Nhà mặt phố | Nhà trọ | Cửa hàng | Văn phòng |
|----------------|----------|-----------|-------------|---------|----------|-----------|
| MĐQT           | ▼ 5%     | ▲ 0%      | ▲ 11%       | ▼ 40%   | ▲ 22%    | ▲ 8%      |
| Lượng tin đăng | ▲ 8%     | ▲ 7%      | ▲ 16%       | ▲ 26%   | ▲ 15%    | ▼ 6%      |

(Dữ liệu T10/2023 so với T9/2023)

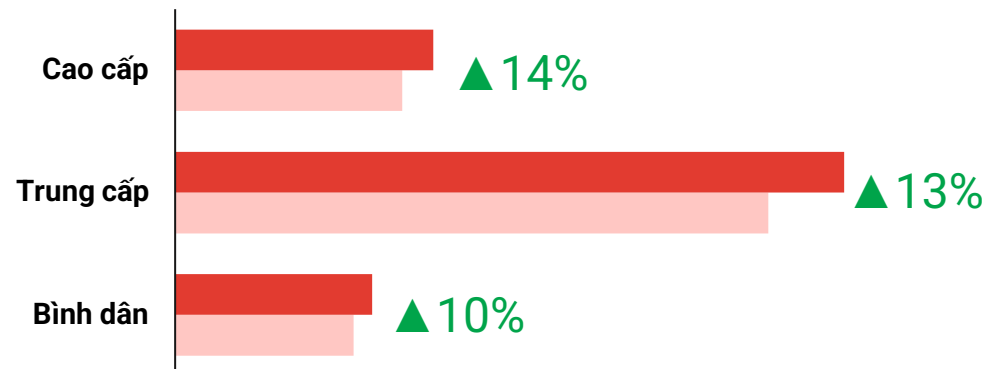
## 02 Dữ liệu chi tiết

# Thị trường chung cư bán Hà Nội: Giá chung cư tăng nhẹ, MĐQT tăng mạnh, đồng đều ở 3 phân khúc

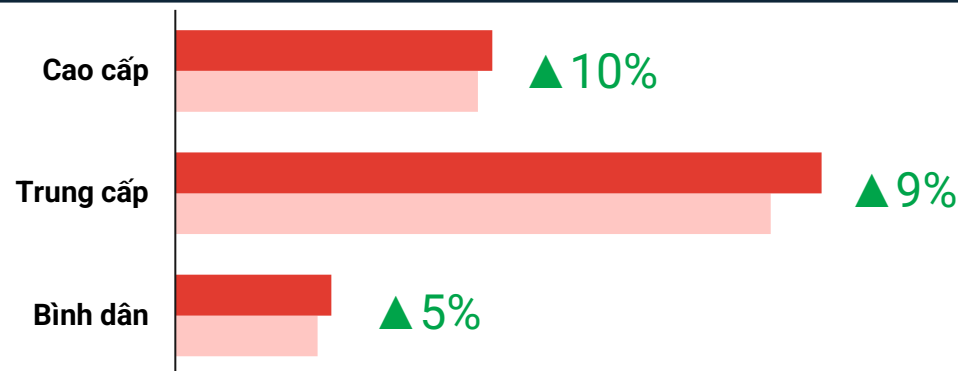
Mặt bằng giá rao bán trung bình chung cư Hà Nội, đơn vị: index



Mức độ quan tâm chung cư theo phân khúc, đơn vị: index



Lượng tin đăng chung cư theo phân khúc, đơn vị: index



## 02 Dữ liệu chi tiết

# Thị trường TP.HCM: MĐQT và lượng tin đăng đều tăng ở hầu hết loại hình; nhà trọ giảm mạnh

Mức độ quan tâm BĐS TP.HCM, đơn vị: index

▲ 15% (so với T9/2023)

Lượng tin đăng BĐS TP.HCM, đơn vị: index

▲ 16% (so với 97/2023)

| BDS bán        | Chung cư | Nhà riêng | Nhà mặt phố | Biệt thự | Đất nền | Đất dự án |
|----------------|----------|-----------|-------------|----------|---------|-----------|
| MĐQT           | ▲ 23%    | ▲ 18%     | ▲ 21%       | ▲ 13%    | ▲ 13%   | ▲ 11%     |
| Lượng tin đăng | ▲ 10%    | ▲ 14%     | ▲ 12%       | ▲ 7%     | ▼ 3%    | ▲ 2%      |

(Dữ liệu T10/2023 so với T9/2023)

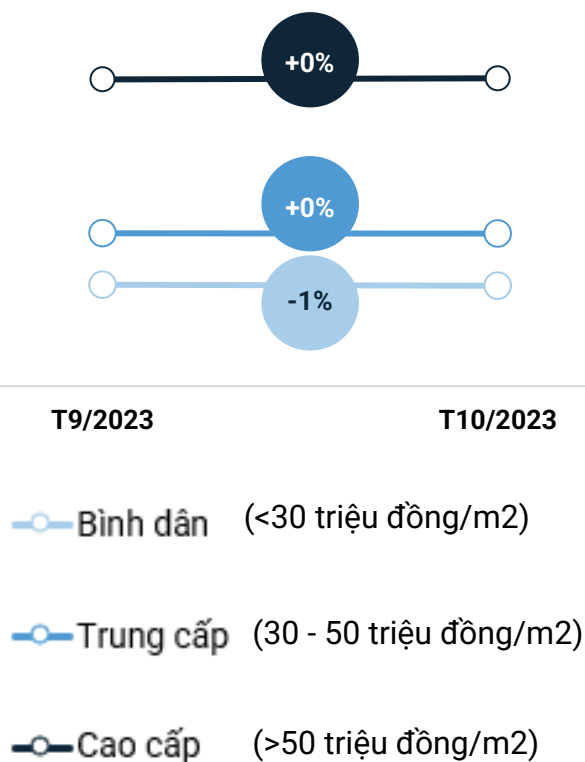
| BDS thuê       | Chung cư | Nhà riêng | Nhà mặt phố | Nhà trọ | Cửa hàng | Văn phòng |
|----------------|----------|-----------|-------------|---------|----------|-----------|
| MĐQT           | ▲ 5%     | ▲ 21%     | ▲ 26%       | ▼ 22%   | ▲ 46%    | ▲ 48%     |
| Lượng tin đăng | ▼ 3%     | ▲ 1%      | ▲ 5%        | ▼ 9%    | ▼ 3%     | ▼ 2%      |

(Dữ liệu T10/2023 so với T9/2023)

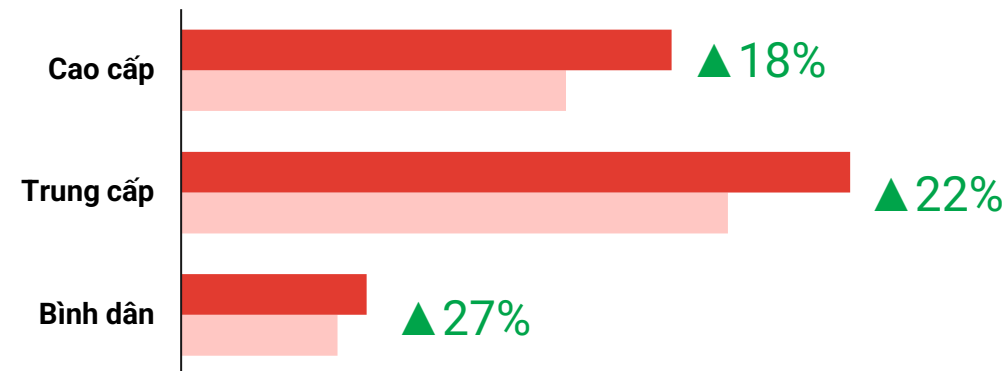


# Thị trường chung cư bán TP.HCM: Giá bán đi ngang, MĐQT tăng mạnh nhất với phân khúc trung cấp

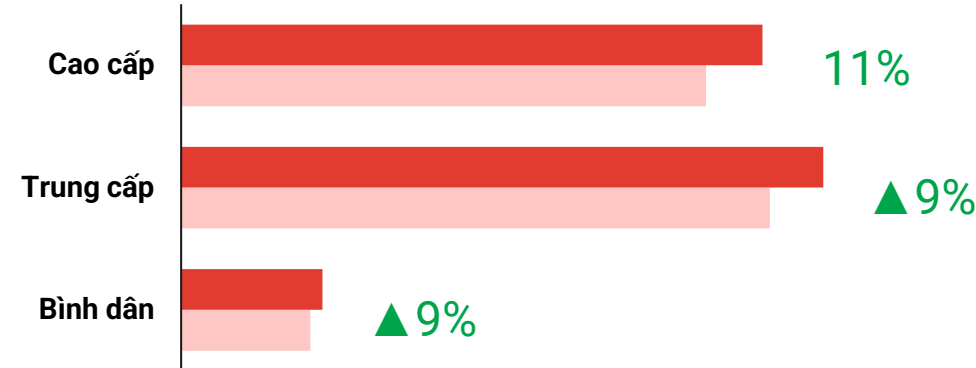
Mặt bằng giá rao bán trung bình chung cư TP.HCM, đơn vị: index



Mức độ quan tâm chung cư theo phân khúc, đơn vị: index



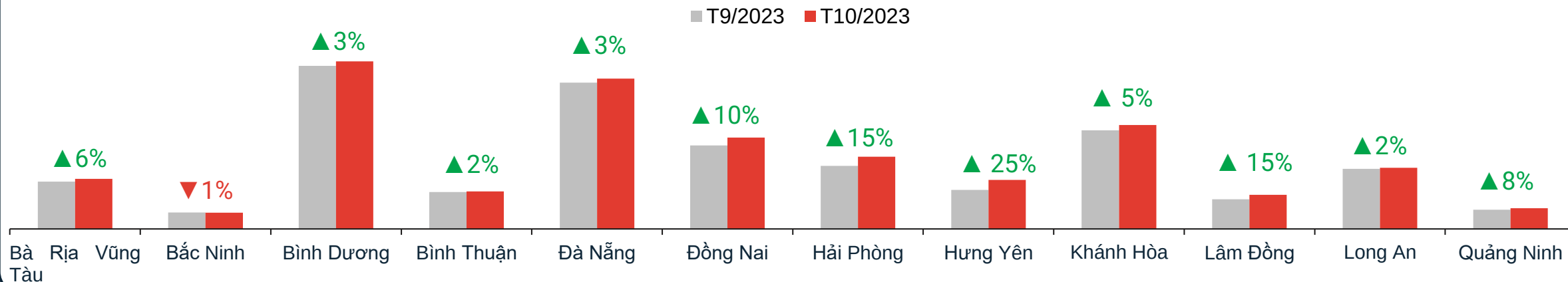
Lượng tin đăng chung cư theo phân khúc, đơn vị: index



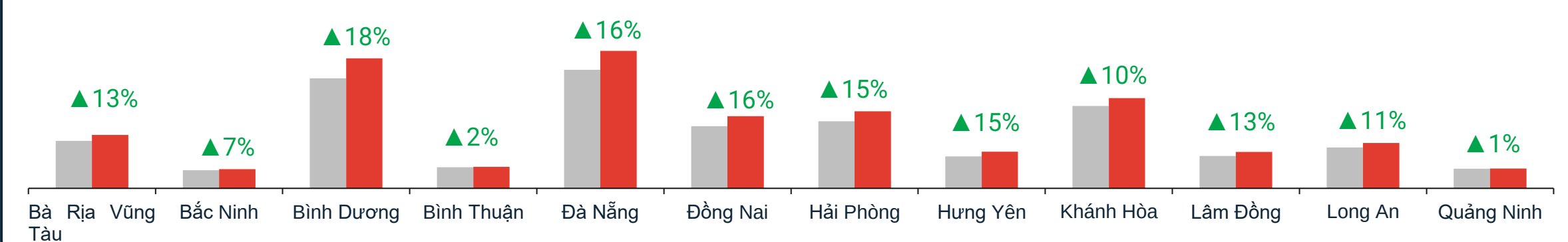
## 02 Dữ liệu chi tiết

# Thị trường các tỉnh: Lượng tin đăng và MĐQT tăng mạnh ở nhiều tỉnh

Biến động **lượng tin đăng** tại các thị trường chính, đơn vị: index



Biến động **mức độ quan tâm** tại các thị trường chính, đơn vị: index



## 02 Dữ liệu chi tiết

# Tổng kết

### Tổng quan BĐS Việt Nam T10/2023

Lượng tin  
đăng

▲ 12%

Mức độ  
quan tâm

▲ 11%

So với T9/2023

### Kinh tế 10T/2023

- GDP 2023 được dự báo tăng trưởng khoảng 5,28% (mục tiêu: 6,5%)
- Lạm phát và tỷ giá USD trong nước vẫn giữ mức ổn định
- FDI tăng trưởng mạnh, đáng chú ý ở tỉnh Quảng Ninh
- Lượng khách quốc tế đạt 10 triệu, kỳ vọng đạt kế hoạch năm

### Thị trường BĐS

- Thị trường trái phiếu BĐS ghi nhận đợt phát hành mới trong T10/2023 với 5000 tỷ của Vinhomes
- Mức độ quan tâm cho BĐS bán tăng mạnh theo tháng
- Mức độ quan tâm cho BĐS thuê tăng nhẹ  
Giá bán chung cư tăng nhẹ ở HN, đi ngang ở TP.HCM

### Hà Nội: tổng quan thị trường T10/2023



CHUNG CƯ

NHÀ RIÊNG

ĐẤT NỀN

Lượng tin  
đăng

▲ 7%

Mức độ  
quan tâm

▲ 8%

▲ 15%

▲ 12%

▲ 11%

▲ 12%

### TP. HCM: tổng quan thị trường T10/2023



CHUNG CƯ

NHÀ RIÊNG

ĐẤT NỀN

Lượng tin  
đăng

▲ 7%

Mức độ  
quan tâm

▲ 15%

▲ 14%

▲ 19%

▼ 3%

▲ 13%

### Các thị trường chính: tổng quan thị trường T10/2023



HẢI PHÒNG

ĐÀ NẴNG

BÌNH DƯƠNG

Lượng tin  
đăng

▲ 15%

Mức độ  
quan tâm

▲ 15%

▲ 3%

▲ 16%

▲ 3%

▲ 18%

# Xin cảm ơn